PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kitchener et RMR de Guelph

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

1 Marché du neuf
2 Marché de la revente
4 Tendances économiques
5 Resumé des prévisions

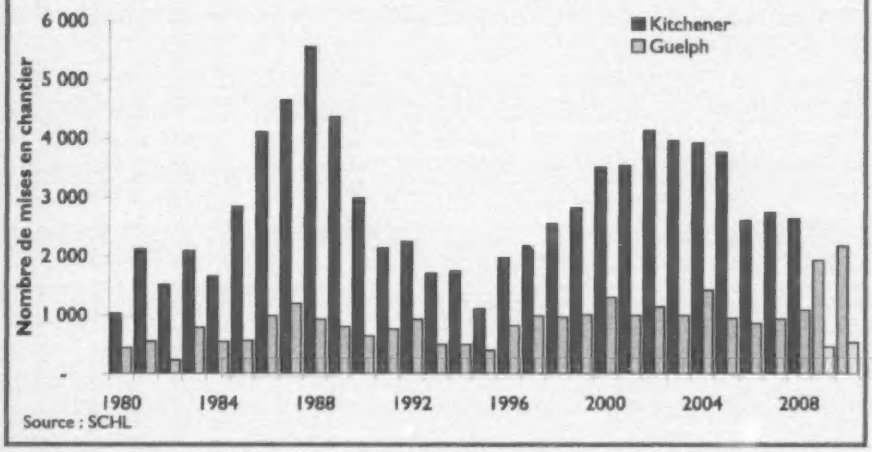
Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations vont augmenter

En 2010, les mises en chantier d'habitations dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Kitchener et de Guelph seront en hausse par rapport aux niveaux relativement bas auxquels elles se seront maintenues en 2009. Dans la RMR de Kitchener, il se commencera 2 170 logements en 2010, soit 12 % de plus que les 1 930 unités dont la mise en chantier est attendue pour 2009. La construction résidentielle s'intensifiera de 16 % dans la RMR de Guelph pour aboutir à un total de 535 logements commencés en 2010, par comparaison aux 460 habitations dont la construction devrait, selon les

Figure 1

La construction résidentielle s'améliorera en 2010



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

prévisions, avoir été amorcée d'ici la fin de l'année. Sous l'effet conjugué de l'amélioration lente mais réelle de l'emploi, d'un d ,ordement plus marqué de la demande du marché de la revente vers le marché du neuf, de la faiblesse des stocks et des bas taux hypothécaires, le volume de production dépassera en 2010 son niveau de 2009. Les mises en chantier seront plus nombreuses en 2010 aussi bien en ce qui concerne les maisons individuelles que les habitations de plus forte densité. Les mises en chantier s'accroîtront au cours des années à venir, s'alignant ainsi davantage sur la croissance de la population et le rythme de formation des ménages.

Les constructeurs augmenteront leur cadence de production de maisons individuelles dans la RMR de Kitchener de 10 % l'an prochain et couleront donc 1 100 fondations d'habitations de ce type en 2010, tandis que dans la RMR de Guelph, ils commenceront à bâtir 275 unités dans ce segment du marché, soit 10 % de plus que cette année. Aussi importante que cette progression puisse paraître, le nombre des mises en chantier de maisons individuelles restera bien inférieur aux niveaux enregistrés durant la première moitié de la décennie. Le marché du neuf a été lent à réagir aux conditions plus serrées observées sur le marché de la revente depuis la fin du premier trimestre de 2009, mais on peut s'attendre à ce que son activité s'accélère face au débordement de la demande que ce resserrement devrait entraîner. Les taux hypothécaires ne bougeront guère en 2010 des creux pour ainsi dire sans précédent où ils se situent à l'heure actuelle : leur douce remontée dans le courant de l'année, associée à des gains minimes au chapitre des prix, favorisera l'abordabilité des maisons individuelles, à l'égard desquelles la demande se renforcera en conséquence. L'augmentation des stocks de maisons individuelles neuves a été minime, contrairement à ce qui s'était passé au début des années 1990; il s'ensuit que seule la construction peut satisfaire la demande visant ce type d'habitation.

Le prix moyen d'un logement individuel nouvellement achevé dans la RMR de Kitchener, en repli en 2009, se redressera quelque peu en 2010, pour s'établir à 350 000 $. Dans la RMR de Guelph, le prix des maisons individuelles poursuivra lentement mais sûrement son ascension : inférieure à 1 %, celle-ci l'amènera à 378 000 $. Dans la RMR de Kitchener, la nature des chantiers a joué sur le prix moyen des maisons individuelles. Les acheteurs favorisent en effet les habitations plus abordables, et les constructeurs tiennent compte de leurs préférences. Dans les fourchettes de prix supérieures à 400 000 $, la demande s'est pratiquement évaporée. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui suit l'évolution des prix de logements comparables en fait de qualité, montera de 1 % en 2010.

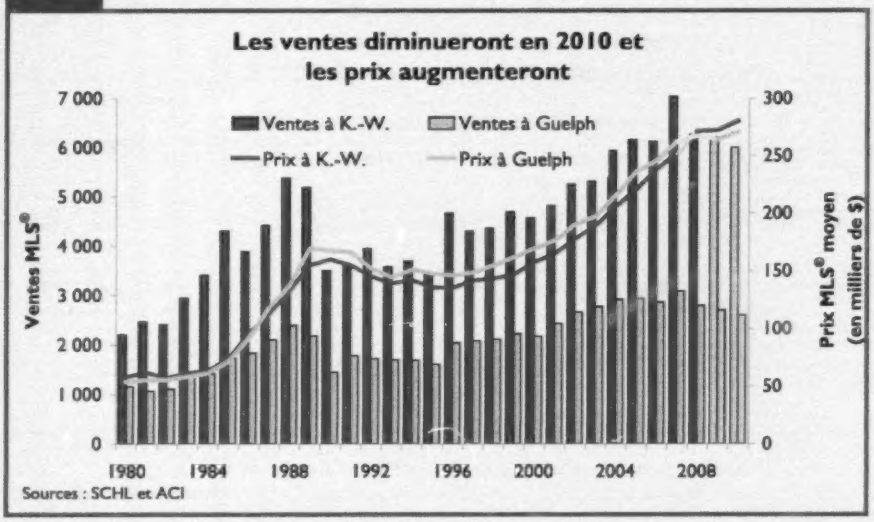
Les constructeurs délaisseront petit à petit le segment des maisons individuelles pour se consacrer davantage à la création de logements qui optimisent l'utilisation des sols, et ce, en réponse aux déplacements de la demande et avec le soutien de différentes initiatives gouvernementales mettant l'accent sur la densification. Les jumelés, les maisons en rangée et les appartements se présentent comme des solutions de rechange intéressantes pour les acheteurs que la forme d'habitation la plus chère que sont les maisons individuelles. Les mises en chantier d'appartements dans la RMR de Kitchener s'accroîtront de près de 40 % en 2010, en raison d'une accélération de la construction d'appartements en copropriété. Le premier coup de pioche sera donné en 2010 dans le but d'ériger au moins deux grands ensembles de logements en copropriété. Les appartements en copropriété sont plus abordables que tout autre type d'habitation. Les retraités, les parents n'ayant plus d'enfant à la maison et les accédants à la propriété sont attirés par la vie en copropriété. La construction d'appartements en copropriété est conforme à l'objectif de la municipalité régionale de Waterloo de concentrer une plus grande part de ses nouveaux aménagements urbains dans des zones déjà bâties. Le segment des appartements n'aura pas connu la moindre mise en chantier dans la RMR de Guelph en 2009, mais l'activité devrait y être de retour en 2010. Dans les deux RMR, le volume de production de jumelés et de maisons en rangée sera sensiblement le même en 2009 et en 2010.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants vont ralentir

Le marché de la revente de Kitchener-Guelph connaîtra un nouveau tassement en 2010. Les ventes de logements existants conclues par l'entremise de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo diminueront d'un peu plus de 3 % l'an prochain pour se chiffrer à 6 000, tandis que les logements dont la vente sera négociée par l'intermédiaire de la chambre

Figure 2



immobilière de Guelph et du district seront 3,7 % moins nombreux, soit 2 600. Le volume des transactions était extrêmement bas au premier trimestre, en raison de l'incertitude économique générale, mais grâce au retour sur le marché des acheteurs qui avaient adopté une position attentiste à la fin de 2008 et au début de 2009, il a été nettement plus élevé aux deuxième et troisième trimestres.

Grâce à l'abordabilité des habitations, les ventes resteront robustes, quoique l'incertitude économique les réduira un tant soit peu. Les taux hypothécaires demeureront plus bas qu'ils ne l'ont jamais été ou presque, et la progression des prix sera modeste. Le revenu nécessaire pour se porter acquéreur d'un logement sera toujours inférieur à ce qu'il était en 2008. Certains acheteurs potentiels décideront de passer à l'action plus tôt que prévu en tenant compte du fait que les taux hypothécaires sont si bas et que l'on peut s'attendre à les voir remonter. Plusieurs mesures gouvernementales destinées à faciliter l'accession à la propriété stimuleront aussi la demande, notamment l'autorisation de retirer jusqu'à 25 000 $ d'un REER pour financer un achat ou encore l'octroi d'un allègement fiscal pouvant atteindre 750 $. Quoi qu'il en soit, les inquiétudes des ménages face à l'incertitude économique et à la situation de l'emploi persisteront durant plusieurs trimestres encore, ce qui entravera plus que toute autre chose la progression des reventes en 2010.

L'offre de logements existants ne s'amenuisera que très légèrement en 2010 et restera donc élevée. Les nouvelles inscriptions seront moins nombreuses, vu qu'un nombre réduit de propriétaires-occupants prendront possession d'une nouvelle habitation et mettront leur logement existant sur le marché. Néanmoins, les conditions du marché restant plutôt serrées, les propriétaires qui désirent vendre leur habitation ne devraient pas avoir trop de mal à trouver preneur.

S'il est vrai que les ventes et les nouvelles inscriptions fléchiront les unes comme les autres en 2010, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur précurseur de la croissance des prix qui permet de prendre la température du marché, tournera autour de 60 % en 2010. Le RVNI sera ainsi proche de la limite entre un marché équilibré et un marché vendeur, signe que la future

Figure 3

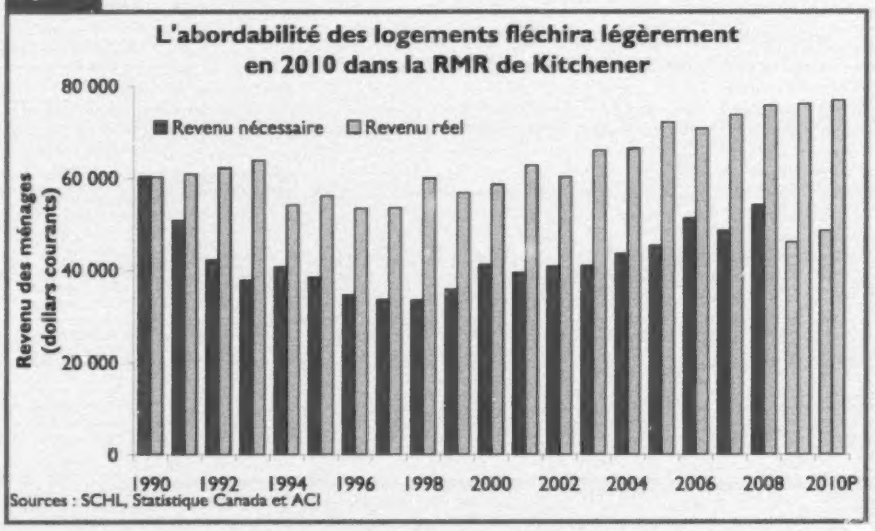
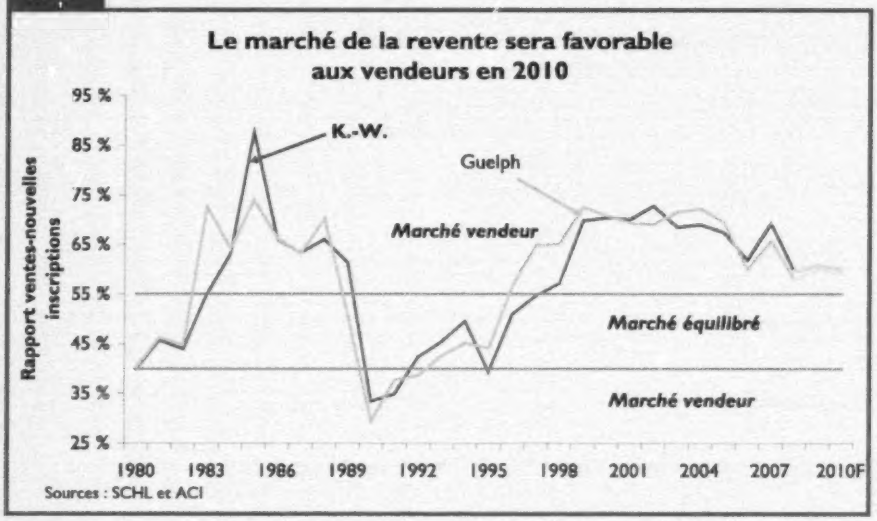


Figure 4



croissance des prix devancera quelque peu l'inflation.

Compte tenu du resserrement du marché de la revente, la croissance des prix des logements existants dans la région de Kitchener-Guelph, flasque en 2009, aura un peu plus de nerf en 2010. Le prix moyen d'une habitation négociée sur le marché de la revente par l'entremise de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo montera de 2,9 % pour atteindre 280 000 $. À Guelph, les prix gagneront 2,7 % et s'établiront à 271 000 $. Les prix moyens dans ces deux régions seront plus élevés que jamais en 2010.

Tendances économiques

Les perspectives économiques s'améliorent

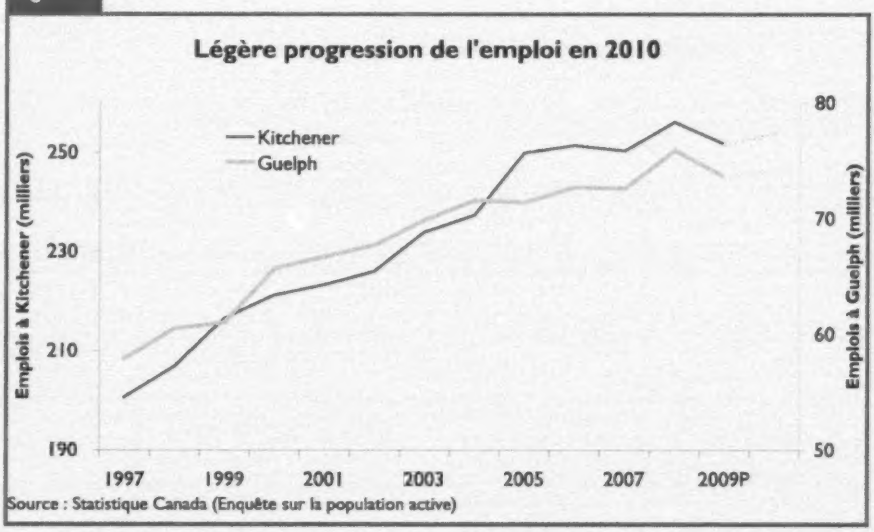
Les perspectives économiques se sont améliorées depuis le printemps. L'économie de l'Ontario devrait retrouver de la vigueur en 2010 et prendre 2,2 % d'expansion. L'essentiel de cette expansion découlera de la mise en œuvre de mesures gouvernementales, mais les dépenses de consommation et les exportations y contribueront vraisemblablement aussi par leur stabilité. Il convient de noter que si le taux de faillite des entreprises de la RMR de Kitchener a reculé durant la première moitié de 2009, celui des faillites personnelles a continué d'augmenter.

L'emploi

La progression de l'emploi dans la région de Kitchener-Guelph devrait demeurer modeste durant presque toute l'année 2010. Dans la RMR de Kitchener, où elle aura baissé de 1,7 % en 2009, elle ne devrait pas dépasser 0,9 %, tandis qu'à Guelph, on peut s'attendre à ce qu'elle se fixe à 0,7 % en 2010, après un repli de 3 % cette année. Selon les prévisions, la main-d'œuvre devrait elle aussi continuer de s'accroître, et de ce fait le taux de chômage restera supérieur à 9 % et 8 % dans les RMR de Kitchener et de Guelph, respectivement, en 2010.

Lorsque la reprise économique s'amorcera aux États-Unis et ailleurs au monde, la demande de produits manufacturés commencera à se rétablir. Le secteur des services sera le premier à afficher une légère croissance, suivi du secteur des biens, dont le redressement sera plus lent. L'investissement de plus de 450 millions de dollars aux fins de divers travaux d'infrastructure dans les RMR de Kitchener et de Guelph aidera à appuyer l'emploi dans le secteur de la construction en 2010. La croissance de l'emploi se poursuivra aussi dans

Figure 5



le secteur de la haute technologie, où l'on compte présentement 2 000 postes professionnels, scientifiques et techniques à combler.

La rémunération hebdomadaire moyenne

Le niveau élevé du chômage, la proportion grandissante des emplois qui sont à temps partiel et l'atténuation des pressions inflationnistes modéreront la croissance des salaires en 2010. Dans la RMR de Kitchener, cette croissance devrait frôler 1 % en 2010, après avoir été nulle ou à peu près nulle en 2009. Dans la RMR de Guelph, la rémunération hebdomadaire moyenne devrait elle aussi croître d'un peu moins de 1 %, après s'être toutefois accrue de près de 2 % en 2009. L'importance du chômage et la faiblesse des gains au chapitre des salaires exerceront un effet modérateur sur la demande d'habitations, que les bas taux hypothécaires contreront toutefois en partie.

La migration

La RMR de Kitchener reste attrayante aux yeux des personnes de l'extérieur. Son solde migratoire devrait s'établir non loin de 3 000 personnes en 2010. La migration interprovinciale, en particulier vers l'Ouest canadien, a freiné l'expansion démographique de la région ces dernières années. L'immigration internationale s'est toutefois avérée une source majeure de nouveaux habitants pour la RMR. Malgré l'actuelle langueur du marché du travail, la diversité de l'économie de la région et son taux d'emploi parmi les meilleurs en Ontario continuent d'attirer les migrants. La RMR de Guelph pour sa part accueille nettement moins de migrants depuis trois ans. Son solde migratoire devrait se fixer tout juste en dessous de 425 personnes en 2010. La croissance de la population de Guelph se ressent aussi depuis plusieurs années des départs des résidents de la région vers les provinces de l'Ouest. Ces départs ont toutefois été en partie compensés par la migration intraprovinciale de Toronto vers Guelph attribuable à l'écart entre les prix des logements dans ces deux centres.

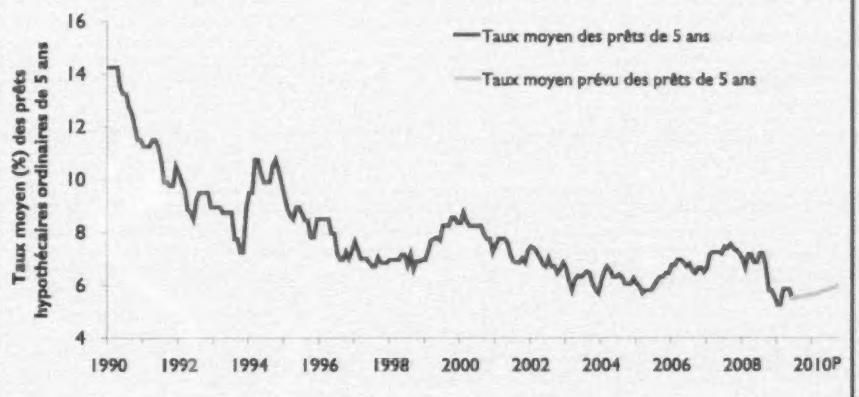
Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Figure 6

Augmentation des taux hypothécaires



Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL

Resumé des prévisions
RMR de Kitchener
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6 115	7 031	6 269	6 200	-1,1	6 000	-3,2
Inscriptions nouvelles MLS®	9 896	10 164	10 521	10 200	-3,1	10 000	-2,0
Prix moyens MLS® ($)	237 913	252 429	271 222	272 000	0,3	280 000	2,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 542	1 159	1 446	1 000	-30,8	1 100	10,0
Logements collectifs	1 057	1 581	1 188	930	-21,7	1 070	15,1
Jumelés	210	234	82	70	-14,6	70	0,0
Maisons en rangée	545	594	569	500	-12,1	500	0,0
Appartements	302	753	537	360	-33,0	500	38,9
Tous types de logement confondus	2 599	2 740	2 634	1 930	-26,7	2 170	12,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	313 149	345 819	352 644	345 000	-2,2	350 000	1,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,1	1,5	2,4	0,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	2,7	1,8	1,6	-0,2	1,5	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	824	829	845	860	-	875	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-2,67	3,83	-0,20
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-1,51	5,75	0,20
Nombre annuel d'emplois	251 400	250 300	256 100	251 700	-1,7	253 900	0,9
Croissance de l'emploi (%)	0,6	-0,4	2,3	-1,7	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	5,2	5,5	6,0	9,8	-	9,6	-
Migration nette [1]	2 981	3 129	3 000	3 000	0,0	3 000	0,0

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** Variation supérieure à 200 %

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions RMR de Guelph Automne 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 859	3 088	2 794	2 700	-3,4	2 600	-3,7
Inscriptions nouvelles MLS®	4 771	4 704	4 830	4 500	-6,8	4 400	-2,2
Prix moyens MLS® ($)	245 676	262 186	267 329	264 000	-1,2	271 000	2,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	485	575	425	250	-41,2	275	10,0
Logements collectifs	379	366	662	210	-68,3	260	23,8
Jumelés	80	58	44	70	59,1	60	-14,3
Maisons en rangée	205	274	160	140	-12,5	150	7,1
Appartements	94	34	458	0	n/a	50	n/a
Tous types de logement confondus	864	941	1 087	460	-57,7	535	16,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	342 330	360 882	371 957	375 000	0,8	378 000	0,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	3,7	2,6	3,5	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	1,9	2,3	2,0	-0,3	1,9	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	839	848	869	885	-	900	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-2,67	3,83	-0,20
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-1,51	5,75	0,20
Nombre annuel d'emplois	72 700	72 600	75 900	73 600	-3,0	74 100	0,7
Croissance de l'emploi (%)	1,8	-0,1	4,5	-3,0	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	5,5	5,7	5,5	8,2	-	8,1	-
Migration nette (Ont.) [1]	84 048	87 174	90 196	82 858	-8,1	85 600	3,3

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** Variation supérieure à 200 %

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

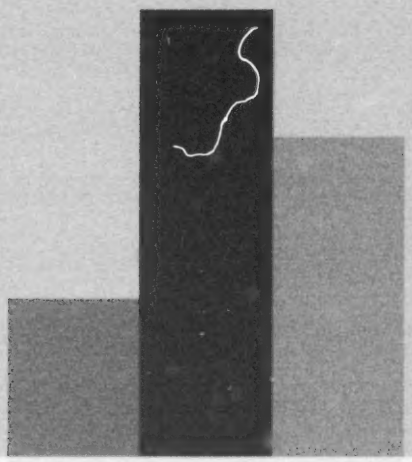
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64325_2009_B02